SENADO SECRETARIA DIRECCION GENERAL DE COMISIONES	XLIIIa. LEGISLATURA QUINTO PERIODO
COMISION DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DISTRIBUIDO Nº 2877 DE 1994
JUNIO DE 1994	COPIA DEL ORIGINAL SIN CORREGIR

C O M P L E J O C H - 65

L A T E J A I I

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA REUNION DE LA COMISION DEL DIA 21 DE JUNIO DE 1994

A S I S T E N C I A

Preside	: Señor Senador Mariano Arana
Miembros	: Señores Senadores Carlos Cassina y Wilson Elso Goñi
Invitados especiales	: Integrantes de la Comisión de Emergencia del Complejo CH 65 - La Teja II, señoras María José Araújo, Gladys Mezzone, Riquela Pozzano, Mara Velázquez y señor Aldo Pozzi
Secretario	: Señor Luis Berrutti
Ayudante de Comisión	: Señor Alfredo Brena

SEÑOR PRESIDENTE.- Está abierto el acto.

(Es la hora 14 y 19 minutos)

En nombre de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Senadores, damos la bienvenida a los miembros de la Comisión de Emergencia del Complejo CH 65 - La Teja II.

SEÑORA VELAZQUEZ.- En primer término, debo señalar que somos integrantes de una Comisión de Emergencia que se formó en el mes de noviembre y habitamos el Complejo CH 65 - La Teja II, situado entre las calles Berinduague, Pedro Bauzá, Emilio Romero y Yañez Pinzón. Este Complejo fue construido hace 9 años y desde su habilitación ha presentado diferentes problemas. En ese sentido, se hicieron estudios superficiales y diversos reclamos ante el Banco Hipotecario. Como no existió ningún tipo de respuesta a estos planteamientos --relativos, por ejemplo, a roturas de caños, humedades, rajaduras, etcétera--, tratamos de acercarnos nuevamente al Banco, lo que no fue posible.

Entonces, se inició un juicio que, en primera y segunda instancia, resultó favorable a los demandantes y en este momento la Suprema Corte de Justicia está abocada al estudio de un recurso de casación presentado por el Banco Hipotecario. Entre la primera y la segunda instancia se recurrió al Departamento de Arquitectura, donde se pidió un informe. Este trabajo fue realizado en 120 días. Allí se señala que en la platea que sirvió de base para la construcción --el

predio estaba en una cantera-- no fue hecho el relleno como correspondía, ni se empleó el líquido para sedimentar, y esa losa de base se quebró, por lo que hoy tiene tres ondulaciones: en la horizontal, en la vertical y en el ángulo.

Dicho juicio continuó su curso y, dado que no existió ninguna novedad, decidimos formar esta Comisión que integramos nueve vecinos habitantes del Complejo.

El 16 de diciembre elevamos un memorándum al Banco Hipotecario solicitando una entrevista y fuimos a la prensa y a la radio. En enero, a raíz de una publicación en un órgano de prensa, se nos citó para una entrevista y fuimos recibidos por el señor Presidente del Banco Hipotecario, escribano Cersósimo, quien nos escuchó y se mostró muy preocupado por nuestra situación. Posteriormente, nos derivó al arquitecto Nelson Chocca, quien hasta el día de hoy ha sido el encargado de encontrar una solución a este tema. Todo esto sucedió el 8 de febrero del corriente. Luego, se sucedieron algunas instancias, llamadas telefónicas y reuniones y, sobre principios de junio, un grupo de trabajo integrado por un contador, un abogado y el arquitecto García Percovich, nos recibió y nos pidió que contratáramos un ingeniero. A ello nos negamos por razones económicas y porque consideramos que los elementos son más que suficientes para estar al tanto de la problemática que tiene hoy el Complejo.

A todo esto, se nos informó que la patología del Complejo fue llevada a dos Congresos internacionales, lo que demuestra que es bastante seria. Se habla de vicios de construcción y de material envejecido a los tres años de finalizada la obra.

Deseo aclarar que en una primera instancia se había

depositado la responsabilidad de la construcción en un 80% en el Banco Hipotecario y en un 20% en la empresa Sading. En una segunda instancia, se libera de responsabilidad a esa empresa, quedando esta a cargo del Banco en un 100%.

Luego de la reunión a que hicimos referencia, el arquitecto Chocca nos sugirió que tratáramos de elaborar una lista de prioridades referidas a los casos más graves. Entre febrero y junio, visitó varios apartamentos del Complejo. Este grupo elaboró dicha lista, la que hemos incluido en el memorándum, a los efectos de que los señores senadores puedan conocer qué estamos solicitando en esta instancia.

SEÑOR POZZI.- Quisiera agregar que la cantera que existía en ese lugar tenía aproximadamente 65 metros de profundidad y fue rellenada con elementos heterogéneos, entre los que se encontraban adoquines de la calle Agraciada --provenientes de la época en que hizo el Viaducto--, restos de lo que era la carretera vieja de la Ruta 1 y otro tipo de materiales, inclusive basura. Este fue el relleno sobre el cual se construyeron los cuatro bloques de viviendas y el más afectado es el Block A. Según tengo entendido, el Banco Hipotecario había decidido estudiar la posibilidad de hacer pilotes de hasta 16 metros de profundidad, entendiendo que era la única solución viable para este problema. No sé por qué motivo esto no se concretó, optándose en cambio por realizar una platea, que fue la que finalmente se quebró. Como bien ha expresado la señora Mara Velázquez, el block tiene en estos momentos tres movimientos diferentes, que están detallados en el informe del Departamento de Arquitectura.

Por otra parte, quiero aclarar que los vicios de construcción son activos, es decir que este problema no ha cesado, lo que queda

demostrado por el hecho de que continuamente se producen nuevas rajaduras y las que ya existen se están profundizando. Personalmente, hace dos años que vivo allí y ya he notado este tipo de movimiento activo.

Por último, deseo hacer hincapié en el tiempo, que creo es un valor fundamental, ya que cada día que pasa, en cierta forma, estamos perdiendo algo. Entonces, como consecuencia de esto es que hemos hecho todos estos reclamos y solicitado ser recibidos en el día de hoy.

SEÑORA ARAUJO.- Tenemos en nuestro poder papeles que significaron para todos nueve años de angustia y de vivir en condiciones muy difíciles. Somos amas de casa y trabajadores y, por lo tanto, no disponemos de una estructura como la que tiene el Banco Hipotecario para dar curso a este tipo de acciones legales y litigiosas que, como dije anteriormente, nos han insumido nueve años. Ello nos desgasta y nos ocupa un tiempo que para nosotros, como obreros, significa dinero. Asimismo, no estamos preparados para enfrentar estas acciones porque no somos abogados, ingenieros o arquitectos. Con esto quiero aclarar que nos cuesta mucho entender la temática --más allá de que sufrimos directamente el problema--, pero de todas maneras vinimos a dialogar con ustedes para explicarles nuestra situación en unos pocos minutos.

Hasta el momento, hemos encaminado todo por el curso legal, ya que creemos en las leyes, aunque éstas están en nuestra contra porque no tenemos la estructura como para agilizar la resolución que sabemos está a nuestro favor. En este sentido, debo decir que el Banco tuvo la posibilidad de haber construido complejos como para que todos nos pudiéramos trasladar. Sin embargo, nos fueron derivando usando los mismos argumentos en determinado momento a su favor y, en otras oportunidades, en contra. Sinceramente, esto se está convirtiendo en una pesadilla, ya que parece una situación irreal. No tenemos ilusiones de salir adelante y consideramos que este complejo es una estructura social con sus particularidades, las cuales no podemos superar porque no poseemos incentivos. Digo esto porque nos resulta muy oneroso pintar un departamento, gastando lo mínimo, o sea, $ 1.000 y, al mes encontrar que, a causa de la humedad que brota de los pisos o de la calle, las

paredes están llenas de hongos; además, se nos llueven los techos, y los muebles que compramos con tanto sacrificio, se estropean, así como también nuestra salud se ve afectada. Desde que tenemos este problema ya han pasado varias generaciones, han habido nacimientos y fallecimientos, pero la situación sigue incambiada. Es muy triste darles a nuestros hijos este ejemplo de vivienda, porque ellos se acostumbran a vivir en determinadas condiciones y nuestra aspiración es habitar en un lugar decoroso. Más allá de que sea una vivienda sencilla, de acuerdo con nuestros recursos, queremos un lugar decoroso en el que podamos, con nuestros esfuerzos, seguir haciendo mejoras.

Si los señores senadores están interesados, podemos leer o dejarles un informe medular --ya que el expediente tiene 800 fojas-- para que cuenten con más detalles de la situación.

Lamentablemente, tenemos otra contra; a pesar de ser 94 viviendas distribuidas en cuatro bloques, hemos definido solamente uno. Por falta de recursos no hemos podido solicitar los estudios necesarios a la Facultad de Ingeniería. Inclusive, estamos debiendo el parcial que nos preparó la Facultad de Arquitectura y hace un año que contratamos a un abogado, todo lo cual va en desmedro del mantenimiento del complejo. Digo esto porque lo que invertimos en tiempo, lo podemos utilizar en mano de obra o, por el contrario, usar ese dinero para mejorar nuestra condición de vida.

Simplemente, quería hablar un poco de los aspectos humanos y, reitero, que ponemos a disposición todos los elementos técnicos que los señores senadores puedan necesitar.

SEÑORA VELAZQUEZ.- La intención que existió en ese acercamiento que propuso el Banco Hipotecario por la vía extra judicial, fue una pequeña

brecha que se abrió en el sentido de poder explicitarnos directamente. Tenemos la experiencia del juicio y de haber transitado un período por la vía extra judicial. Como muchas veces lo dijimos, tanto al Presidente como al arquitecto Chocca, no queremos perder la confianza en el Banco Hipotecario en lo que significa su función real. Amén de haber recibido una vivienda totalmente deteriorada, hemos sido consecuentes pagadores de las cuotas. Esto quiere decir que celebramos un convenio como promitentes compradores o con el título que se nos quiera dar, pero en estas dos partes hay una que no ha cumplido. Por lo tanto, queremos destacar lo siguiente: deseamos seguir creyendo en que pueda existir una posibilidad de solución definitiva para esta problemática. Así lo hemos hecho saber y así lo hemos pedido en varias de las reuniones que tuvimos. En estos momentos estas conversaciones las realizamos directamente con el arquitecto Chocca y con este grupo de trabajo que supuestamente se va a formar.

Concurrimos a este ámbito, de la misma forma que antes recurrimos a la prensa y a la radio, porque consideramos que tenemos todo el derecho de hacerlo. En ese sentido, planteamos nuestra problemática a los señores senadores porque tenemos confianza en ellos; es más, por esa razón estamos aquí presentes.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera formular algunas preguntas a nuestros visitantes. En primer lugar, deseo saber en qué fecha se dictó la última sentencia judicial favorable a sus reclamos.

En segundo término, creí entender que el conjunto habitacional tiene el número de viviendas proyectadas pero que la cantidad que efectivamente se realizó es posiblemente menor.

SEÑORA VELAZQUEZ.- Los cuatro bloques --que son los denominados A,B,C y D-- fueron habilitados en el mismo momento, en 1985, y cuentan con 94 unidades.

El bloque A es el que tiene mayores problemas de roturas en este momento, por estar ubicado en la esquina en la cual la platea ha cedido mayor profundidad. Los bloques B, C y D han comenzado a tener algunos problemas, casi todos similares.

SEÑOR PRESIDENTE.- Es decir que esta situación está afectando en forma crítica a más del 25% del conjunto habitacional.

SEÑORA VELAZQUEZ.- Efectivamente, porque el proceso es activo, tal como fue descrito en el informe de Arquitectura, que avaló en forma técnica que el mismo no se detiene y sigue avanzando. Allí se habla de un 400% de inclinación, de actividad del fenómeno.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Los informes técnicos fueron producidos por el

Banco Hipotecario del Uruguay o por otros profesionales?

SEÑORA ARAUJO.- Tengo en mi poder el informe del técnico nombrado por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Iser. Turno que da detalles en ese sentido: un técnico fue nombrado por esa sede, otro por el Banco Hipotecario y el tercero por el complejo habitacional. A su vez, este último recibió la colaboración de la Facultad de Arquitectura, de la Intendencia Municipal y del Cuerpo de Bomberos. Reitero que no tenemos esa información en forma completa por carecer de recursos, ya que todo esto implica gastos que no podemos absorber.

Una de las mayores dificultades que enfrentamos en estos momentos es la del saneamiento, lo que nos genera difíciles condiciones de vida. Por ejemplo, la rotura de un caño del baño de un departamento del segundo piso produce filtraciones hacia la cocina del que está ubicado abajo, cuya reparación por un plomero cuesta $ 2.000, siempre y cuando no haya que picar la pared.

En algún momento el Banco Hipotecario nos manifestó que iba a buscar soluciones, ya que a pesar del proceso legal en marcha, está obligado a efectuar reparaciones para que la vivienda sea decorosa y habitable. No es necesario explicar en qué condiciones vive una persona cuando el agua gotea o se filtra desde el baño del piso superior hacia la cocina, más allá del deterioro que ello produce en las paredes.

Durante todo este proceso sentimos que fuimos destratados por las idas y venidas y la gran disparidad de criterios. Por esa razón es que queremos poner fin a esta situación.

Incluso, en 1991 nos visitó el representante nacional, señor Walter Riesgo, a fin de realizar una inspección ocular y textualmente manifestó: "Tengo el agrado de dirigirme a ustedes y en la oportunidad

hacerles saber que atento al planteamiento que me efectuaran y a la visita que realicé a las viviendas, he solicitado a la Comisión que fuera invitado a la misma el señor Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, a fin de tratar vuestro tema entre otros de real importancia. En la Comisión se dispuso que una vez concluido el tema que se está tratando, o sea el Plan Nacional de Viviendas, se invitara al escribano Pedro W. Cersósimo, quien ya comprometió su asistencia. Por lo tanto, espero que antes de fin de mes se lleve a cabo la misma y oportunamente les haré llegar las novedades correspondientes".

Es decir que esos pasos ya están dados y contamos con los informes que pudimos recabar. El Banco Hipotecario cuenta con todos los elementos como para determinar qué es lo que debe hacer. Sólo faltan las soluciones.

SEÑORA MEZZONE.- El 3 de junio nos citó el arquitecto Nelson Chocca y al final de esa entrevista nos "cedió la responsabilidad" de establecer un orden de prioridades, a lo que respondimos que eso es muy delicado ya que representamos a 94 familias y necesitamos saber qué viviendas nos puede ofrecer el Banco Hipotecario y, al mismo tiempo, determinar una forma de evacuación, ya que no somos técnicos en la materia. El arquitecto Chocca nos entrega una lista de 3 hojas y luego nos explica que no podemos elegir algunas viviendas de esa lista porque ya están adjudicadas, no corresponden a la categoría o tienen un 5% o un 20% de avance de obra. En conclusión, le preguntamos de qué dispone el Banco en materia de viviendas, y nos respondió que en este momento no tiene viviendas para ofrecernos.

Por otro lado, el 8 de febrero nos citó por medio de la prensa a efectos de llegar a un acuerdo extrajudicial conveniente para ambas

partes. El 3 de junio nos manifiesta que el Banco Hipotecario nos citó para lograr un arreglo extrajudicial y al mismo tiempo nos dice que no dispone de viviendas para ofrecernos. Entonces, me pregunto si vamos a continuar perdiendo el tiempo con estas tratativas, cuando ya estamos en pleno invierno. Cuando tuvimos la primera entrevista el 8 de febrero le manifestamos que estamos corriendo riesgos, lo que pudo ser comprobado en la inspección ocular. En determinadas viviendas sus habitantes están corriendo riesgos y, sin embargo, hoy se nos afirma que no se dispone de viviendas.

Quería manifestar todo esto porque estamos en medio de una negociación en la cual una de las partes convoca a dialogar pero no ofrece nada.

SEÑORA VELAZQUEZ.- A efectos de dar más información a esta Comisión, quiero señalar que la segunda instancia tuvo lugar en julio de 1993 y el recurso de casación en octubre del mismo año.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Este conjunto de 94 viviendas es una obra pública diseñada y elaborada por el Banco Hipotecario, o se trata de una promoción privada?

SEÑORA VELAZQUEZ.- Se trata de una obra directa.

SEÑORA MEZZONE.- Según lo que nos han informado, este conjunto habitacional fue diseñado para la Armada, pero cuando le fue adjudicado, ésta lo rechazó. Sin embargo, desconocemos las causas esgrimidas porque nunca tuvimos acceso a la documentación por la cual la Armada rechazó estas viviendas en 1984.

SEÑORA ARAUJO.- Por nuestra parte, teníamos otra duda con respecto a este tema, pero se nos fue despejando a medida que pasó el tiempo.

Lamentablemente, fuimos lentos para hacer algún tipo de averiguaciones. Actualmente, estamos pagando impuestos municipales pero no Contribución Inmobiliaria. En los padrones de esta última figuramos como terreno baldío, es decir que tendríamos una puerta colocada en un terreno baldío. Se trata de una temática bastante incierta que nos gustaría que los señores senadores conocieran.

SEÑOR CASSINA.- ¿Ustedes son adquirentes de la vivienda, es decir, compradores con una garantía hipotecaria del Banco?

SEÑORA VELAZQUEZ.- Somos promitentes compradores.

SEÑOR CASSINA.- Entonces, tienen un compromiso de compraventa.

SEÑORA VELAZQUEZ.- El compromiso firmado de compraventa no lo tenemos.

SEÑOR CASSINA.- ¿Qué documento han firmado con el Banco?

SEÑORA ARAUJO.- Hemos firmado una hipoteca con dicha institución.

SEÑOR CASSINA.- Eso significa que son propietarios.

SEÑORA VELAZQUEZ.- Reitero que somos promitentes compradores.

SEÑOR POZZI.- Según tengo entendido, si un promitente comprador firma un compromiso de compraventa, tiene que tener ese compromiso, y nosotros no lo tenemos. Nuestro abogado nos ha dicho que tenemos papeles, pero no un compromiso de compraventa con el Banco.

Por otra parte, recalco que éste es un juicio de responsabilidad decenal.

En relación con lo que señaló la señora Araújo, cuando adquirí la cesión de derechos de quien me vendió la vivienda, surgió el problema de que no sabía qué tenía que pagar por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. El valor real no existía y, como el Banco Hipotecario no

inscribió los planos en la Intendencia, figuramos como terreno baldío, a pesar de que se trata de una manzana ocupada por cuatro bloques en la que viven 94 familias desde hace como años. Es por eso que no pagamos Contribución Inmobiliaria ni el Tributo de Primaria.

SEÑOR CASSINA.- Se trata de un juicio por responsabilidad decenal. Quisiera saber si tienen en su poder la sentencia de primera instancia que condena solamente al Banco.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que fue muy ilustrativo todo lo que nos han manifestado. En este momento, la Comisión no está en condiciones de resolver debido a que está reunida sin número, pero, desde luego, la versión taquigráfica de esta reunión será enviada a todos los integrantes de la Comisión y, en la próxima sesión --en que esperamos tener el quórum necesario-- se analizará alguna gestión que entendamos oportuno realizar. Probablemente se elevará la versión taquigráfica al propio Banco Hipotecario y, eventualmente, solicitaremos su opinión respecto a esta situación que se ha generado. Creo que no hay reparos en que los señores invitados tengan conocimiento de la tramitación que se llevará a cabo.

SEÑORA VELAZQUEZ.- Desde el punto de vista jurídico, aparece una posible solución por medio de la reparación. Por la vía extrajudicial, en la primera reunión que mantuvimos con el arquitecto Chocca, expresamos todo lo que informamos aquí, y luego de una inspección ocular, pudo corroborar las reales dificultades que se nos presentan. Prácticamente no hay solución de arreglo, y por eso seguimos en la instancia extrajudicial.

Hoy por hoy, realmente creemos que tendríamos una mejor solución

si el Banco, por la vía extrajudicial, nos pudiera otorgar lo que solicitamos en la primera reunión. Pedimos una vivienda decorosa, que puede ser usada o a estrenar.

Otro aspecto que aclaramos al Banco fue que teníamos una relación de vecindad, pero no eramos hermanos siameses. Quiere decir que no es necesario que las 94 familias vayamos al mismo lugar. Creo que eso consta en las actas de las reuniones mantenidas con la Institución. Además, pienso que es un elemento a tener en cuenta.

Finalmente, antes de retirarnos, queremos hacer entrega a la Comisión de un memorándum donde se plantea la situación que hemos expuesto, y de algunas fotografías que ponen de manifiesto lo que hemos señalado, respecto al deterioro del edificio.

SEÑOR PRESIDENTE.- Las fotos que los señores invitados nos han dejado serán fotocopiadas y repartidas junto con la versión taquígráfica de esta sesión a los demás miembros de esta Comisión.

Agradezco su presencia en la tarde de hoy y la información brindada. Si se lleva a cabo alguna gestión que a nuestro juicio sea de su interés, se las comunicaremos.

SEÑORA VELAZQUEZ.- Muchas gracias por habernos recibido.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 15 y 52 minutos)